

**- Entwurf -**

**Begründung zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungs-  
planes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/  
Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam**

---

Auftraggeber: Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH  
Anklam  
Stockholmer Straße 21  
17389 Anklam

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag  
Architektenkammer M-V

Mitarbeit: Susan Pietler

## Inhaltsverzeichnis

### Entwurf der Begründung zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hanse- stadt Anklam

#### **1 Rechtsgrundlagen**

#### **2 Anlass der Planung**

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung  
und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994

2.3 Flächennutzungsplan

2.4 Angaben zum Planverfahren

#### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

#### **4 Vorhandene Situation**

4.1 Einordnung

4.2 Nutzung

4.3 Ver- und Entsorgung

#### **5 Planinhalte**

5.1 Nutzung

5.2 Baukonzept

5.3 Verkehrserschließung

5.4 Ver- und Entsorgung

5.5 Sonstige Angaben

5.6 Flächenbilanz

Anlage 1 Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom  
10.09.2015, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Anlage 2 Kampfmittelbelastungsauskunft vom 26.01.2016

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung vom 17.09.2016

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung Ergänzung vom 31.07.2017

Anlage 5 Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016

## **Entwurf der Begründung zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der Entwurf zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V, S. 106);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

### **2 Anlass der Planung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam am 18. Juni 2015 gefasst.

Die Satzung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam ist am 24.12.1998 in Kraft getreten.

Die Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam ist mit Ablauf des 08.05.2013 in Kraft getreten.

Ziel ist es, mit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Parkhauses in der Anklamer Innenstadt an der Ecke Nikolaikirchstraße/Brüderstraße mit einer größeren Stellplatzanzahl, als in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 festgelegt, zu schaffen. Die Kapazität des Parkhauses ist nun für ca. 300 Stellplätze vorgesehen.

Ein Angebot an zentrumsnahen Stellplätzen für Pkw soll zur Steigerung der Attraktivität der Anklamer Innenstadt beitragen. Mit dem Bau eines Parkhauses mit ca. 300 Stellplätzen kann ein geordnetes Parken in mehreren Ebenen in zentraler Lage für Einwohner und Besucher der Hansestadt Anklam, für Besucher der Nikolaikirche, die zum Ikareum ausgebaut wird, sowie für die Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen in der Anklamer Innenstadt ermöglicht werden. Öffentliche Stellplätze für die Hansestadt Anklam sollen geschaffen werden.

Der Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner der Innenstadt, vorrangig für die Quartiere Q 1 und Q 2, soll mit der höheren Anzahl von Stellflächen im Parkhaus abgedeckt werden. Eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der Innenstadt mit einer Festigung der Wohnfunktion soll erreicht werden. Gleichzeitig dient die Erhöhung der Kapazität des Parkhauses zur Sicherstellung von öffentlichen Parkmöglichkeiten.

Unter modernen städtebaulichen Gesichtspunkten soll ein Parkhaus in der Anklamer Innenstadt errichtet werden. Der Standort sichert eine gute fußläufige Erreichbarkeit und kurze Wege in die Innenstadt. Dieses ist besonders für Menschen mit Handicap und für ältere Menschen wichtig.

Mit der Errichtung eines Parkhauses zur Verbesserung des Stellplatzangebotes in der Anklamer Innenstadt wird eine nachhaltige Stadtentwicklung angestrebt.

In Übereinstimmung mit der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam wird der Charakter des allgemeinen Wohngebietes gestärkt und weiterentwickelt. Eine bedarfsgerechte Entwicklung der Innenstadt soll erreicht werden.

Um die Rechtsgrundlagen für eine Bebauung an der Ecke Nikolaikirchstraße/Brüderstraße für ein Parkhaus mit maximal 300 Stellplätzen zu schaffen, ist die 2. Änderung der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 vorzunehmen.

Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes können getroffen werden, da im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 die anliegenden Straßen der Nikolaikirchstraße und der Brüderstraße als Ergänzung in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Mit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes in der Innenstadt sichergestellt. Baurecht für die gewünschte Errichtung eines Parkhauses mit der angegebenen Kapazität soll erreicht werden.

Die Grundzüge der Planung der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden durch die geplanten Maßnahmen berührt, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 durchzuführen ist. Die in der Satzung zur 1. Änderung vorgesehene Kapazität von ca. 160 Stellplätzen wird erhöht. Durch eine größere Flächeninanspruchnahme in der Grundfläche und eine Errichtung des Parkhauses in Geschossbauweise sollen maximal ca. 300 Stellplätze geschaffen werden.

Die planerischen Grundlagen für die zukünftige Stadtplanung und -entwicklung der Anklamer Innenstadt bilden die Masterplanung, der städtebauliche Rahmenplan „Innenstadt und Erweiterungsgebiet“ 2. Fortschreibung und die 2. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Die städtebaulichen Planungen wurden jeweils von der Stadtvertretung der Hansestadt Anklam beschlossen.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 der Fall (Geltungsbereichsgröße 4.268 m<sup>2</sup>). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen für eine Bebauung besteht die Möglichkeit, in der Anklamer Innenstadt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 ein geordnetes Parken in mehreren Ebenen in einem Parkhaus zu realisieren.

Eine In-Wert-Setzung des zurzeit als provisorischen Parkplatz genutzten Areals trägt zur Beseitigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation in der Innenstadt bei.

Resultierend aus dem vorhandenen Bedarf an Stellplätzen wird das zurzeit unbebaute Areal an der Ecke Nikolaikirchstraße/Brüderstraße einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt eine Aufwertung des Standortes in der Anklamer Innenstadt.

## **2.2 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994**

In einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren wird die Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wird vorgenommen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 werden folgende Änderungen gegenüber der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 vorgesehen:

- Eine Erhöhung der Stellplatzkapazität von ca. 160 Stellplätzen auf ca. 300 Stellplätze wird vorgenommen.
- Der Bolzplatz nördlich des in der 1. Änderung ausgewiesenen Baufeldes entfällt.
- Das festgesetzte Baufeld für ein Parkhaus wird in nördliche Richtung vergrößert. Die festgesetzte zu befestigende Grundfläche (GR) mit ehemals 1.700 m<sup>2</sup> wird an die neue Baufeldgröße angepasst und ebenfalls vergrößert. Sie beträgt jetzt 2.300 m<sup>2</sup>.

- Die Anzahl der Geschosse von mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen wird geändert. Zur höhenmäßigen Begrenzung des Gebäudes wird die maximale Traufhöhe ( $T_H$ ) festgesetzt. Die Traufhöhe für den Neubau eines Parkhauses wird mit 12,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe (in Metern) bezogen auf die Gebäudehöhe über Oberkante Gelände festgesetzt.
- Die Lage von Ein- und Ausfahrtbereichen, ehemals vorgesehen in der Nikolaikirchstraße in der Nähe der Kreuzung zur Brüderstraße, wird nun in der Nikolaikirchstraße und auch in der Brüderstraße ausgewiesen.
- Die an der Brüderstraße vorher vorgesehene Baumpflanzung, sowohl die Ersatzpflanzung als auch die festgesetzten Neuanpflanzungen, werden nicht mehr festgesetzt. Die Ersatzpflanzung erfolgt an anderer Stelle im Anklamer Stadtgebiet.
- Die Dachausbildung ist ergänzend zur Flachdachausbildung auch als flachgeneigtes Satteldach zulässig. Pultdächer können ebenfalls ausgebildet werden. Ein Verzicht auf eine Überdachung des letzten Parkgeschosses wird aus schalltechnischen Gründen nicht gestattet.
- Der Bereich zwischen der östlichen Baufeldgrenze und der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen im östlichen Geltungsbereich wird als Grünfläche festgesetzt.

Die Planzeichnung (Teil A) wird entsprechend geändert. Die Festsetzungen durch Text (Teil B) werden überarbeitet und angepasst. In den örtlichen Bauvorschriften werden einige Änderungen zu den ehemals getroffenen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung eines Neubaus für ein Parkhaus vorgenommen.

So sind die Festlegungen, dass die Fassade eines Parkhauses in der Brüderstraße als geschlossene Fassade auszubilden ist, dass großflächige Beton- und Putzfassaden unzulässig sind und dass spiegelnde Materialien in der Brüderstraße nicht zulässig sind, aus den Festlegungen zur Gestaltung des Gebäudes entfernt worden.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 gibt es folgende Begründung:

Die Hansestadt Anklam nimmt gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Stand Juni 2016) und gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) die Funktion eines Mittelzentrums ein.

„Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Die Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden.“ Die Mittelzentren sind „wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu ist es notwendig, neben den so genannten „harten“ auch die „weichen“ Standortfaktoren zu sichern und auszubauen.

Neben vielfältigen Bildungseinrichtungen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Bereiche Kultur, Sport und Soziales zu nennen. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und zum weiteren Ausbau des Tourismus.“

Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde mit der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 bereits Baurecht für ein öffentliches Parkhaus/Parkdeck geschaffen.

Da die zunächst ausgewiesene Anzahl der Stellplätze von 160 gemäß den vorgesehenen Planungen und der innerstädtischen Entwicklung der Hansestadt als unzureichend eingeschätzt wird, ist für die Errichtung eines Parkhauses dem aktuellen Bedarf entsprechend Baurecht für die Errichtung von ca. 300 Stellplätzen zu schaffen.

Der Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner der neuen Wohngebäude in der Anklamer Innenstadt, vorrangig für die Quartiere Q 2 und Q 3, die im Bereich des Anklamer Marktplatzes und an der Steinstraße entstehen, soll ebenfalls abgedeckt werden. Zugehörig zum Wohnen sind auch die erforderlichen Stellplätze bereitzustellen.

Hinzu kommt die Wiederbelebung des historischen Gebäudes der ehemaligen Post an der Ecke Steinstraße/Brüderstraße. Das Gebäude wird zum Hotel „Alte Post“ umgebaut. Neubauten vervollständigen den Hotelkomplex. Zusätzliche Stellplätze für die Hotelgäste können im Parkhaus/Parkdeck bereitgestellt werden.

Um Baurecht für die erforderlichen Kapazitäten an Pkw-Stellplätzen zu schaffen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 erforderlich.

Die Parkraumplanung ist von großer Bedeutung für Lösungen zur Entwicklung und Belebung der Innenstadt.

Der Parkraum wird von den Anwohnern in unmittelbarer Nähe zur jeweiligen Wohnung gesucht. Die Sicherung der Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen in der Innenstadt ist ein wichtiges Kriterium zur bedarfsorientierten Entwicklung der Innenstadt. Das Bestreben der Stadtentwicklung liegt in einer Wiederbelebung und Attraktivitätssteigerung der Anklamer Innenstadt.

Der vorgesehene Standort sichert eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt. Kurze Wege in den Altstadtkern werden gewährleistet. Für ältere Bürger und Menschen mit Behinderung ist das besonders wichtig.

Ein ausreichendes Parkplatzangebot für ein geordnetes Parken besitzt Bedeutung sowohl für die Innenstadtbewohner und auch für die Besucher der Hansestadt Anklam.

Mit der Schaffung des kulturellen Anziehungspunktes der Nikolaikirche, die zum Ikareum ausgebaut wird, und der geplanten Erhöhung der Übernachtungskapazitäten für Gäste durch das Hotel „Alte Post“ sind für die Besucher Stellplätze für Pkw zu schaffen und bereitzustellen. Ein Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr besteht für die Kunden sowie für die Nutzer von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Anklamer Innenstadt. Auch für Besucher der Hansestadt sind öffentliche Pkw-Stellplätze bereitzustellen.

Aus den genannten Anforderungen wurde ein erhöhter Stellplatzbedarf abgeleitet, so dass eine Kapazitätserhöhung des Parkhauses planungsrechtlich vorbereitet wird. Unter zeitgemäßen städtebaulichen Gesichtspunkten soll ein Parkhaus in der Anklamer Innenstadt errichtet werden.

Mit der Verbesserung des Angebotes an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wird ein wesentlicher Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur weiteren Entwicklung der Region geleistet.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 21.09.2015 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 nicht entgegenstehen. Die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 20.06.2016 und vom 29.05.2017 bestätigen, dass auf der Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe die Inhalte der Stellungnahme vom 21.09.2015 fortgelten.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Die Hansestadt Anklam verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 1., 2., 4. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Anklam ist seit dem 20.07.2005 wirksam.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 beibehalten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 der Hansestadt Anklam wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die vorliegende Planung entspricht den im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Anklam ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen.

Eine Genehmigung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde ist damit nicht erforderlich.

### **2.4 Angaben zum Planverfahren**

Das Bauleitplanverfahren zum Planvorhaben wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Entwurfsunterlagen vom 02.02.2016 wurden in der Sitzung der Stadtvertretung vom 17. März 2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung des Beschlusses wurde in der Zeitung „AK – Der Anzeigenkurier“ am 20. April 2016 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016.

In diesem Zeitraum wurde auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zahlreiche Stellungnahmen wurden abgegeben. Auch aus der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Stellungnahmen mit umfangreichen Einsprüchen und Hinweisen ein. Die erhobenen Einwendungen haben dazu geführt, dass die schalltechnische Untersuchung vom 29.01.2016 überarbeitet und aktualisiert wurde. Die schalltechnische Untersuchung vom 17. September 2016 liegt vor. Eine Untersuchung zum Schattenwurf wurde durchgeführt. Die Unterlage der Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016 liegt vor. Eine Analyse zur Ermittlung des vorgesehenen Bedarfs der Stellplätze wurde vorgenommen.

In der Begründung erfolgten die entsprechenden Erläuterungen zu den Präzisierungen und den Untersuchungsergebnissen. Einige planrelevante Belange wurden eingearbeitet und hauptsächlich unter dem Punkt „5.2 Planungskonzept“ und dem Punkt „5.5 Sonstige Angaben“ aus den Hinweisen und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen in die Begründung ergänzend aufgenommen. Die Entwurfsunterlagen wurden überarbeitet (Planungsstand 01.02.2017).

In der Sitzung der Stadtvertretung am 23.03.2017 wurde ein Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gefasst und die Entwurfsplanung zur erneuten Auslegung bestimmt.

Zu den überarbeiteten Entwurfsunterlagen wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.05.2017 bis zum 02.06.2017 statt.

Zum geänderten Entwurf vom 01.02.2017 gingen erneut zahlreiche Stellungnahmen von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Auch aus der Öffentlichkeit wurden erneut zahlreiche Stellungnahmen abgegeben und Einwendungen hervorgebracht.

Die umfangreichen Einsprüche haben nochmals zu einer Überarbeitung der Entwurfsunterlagen geführt. Die Öffnungsflächen der Fassaden des geplanten Parkhauses zu den umgebenden Straßen des Quartiers werden differenziert gestaltet. Die festgesetzten Öffnungsflächen werden durch eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 31. Juli 2017 gestützt.

Auf Grund der vorgesehenen Änderungen der Festsetzungsinhalte in den Planunterlagen wird eine nochmalige Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit vorgenommen.

In der Sitzung der Stadtvertretung wird ein Beschluss über die Abwägung der erneut eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Zu den nochmals überarbeiteten Entwurfsunterlagen, die hiermit vorliegen, wird wie bereits erwähnt, eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 liegt im Norden der Hansestadt Anklam. Es befindet sich in der Anklamer Innenstadt und liegt inmitten der historischen Altstadt.

Der Standort befindet sich östlich der denkmalgeschützten Nikolaikirche.

Der Änderungsbereich wird westlich durch die Brüderstraße und südlich durch die Nikolaikirchstraße begrenzt. Nördlich grenzt die vorhandene Bebauung in der Wollweberstraße an den Änderungsbereich an. Die östliche Begrenzung wird durch die vorhandene Böschung der Freifläche, die zum Grundstück des viergeschossigen Wohngebäudes in der Schulstraße gehört, gebildet.

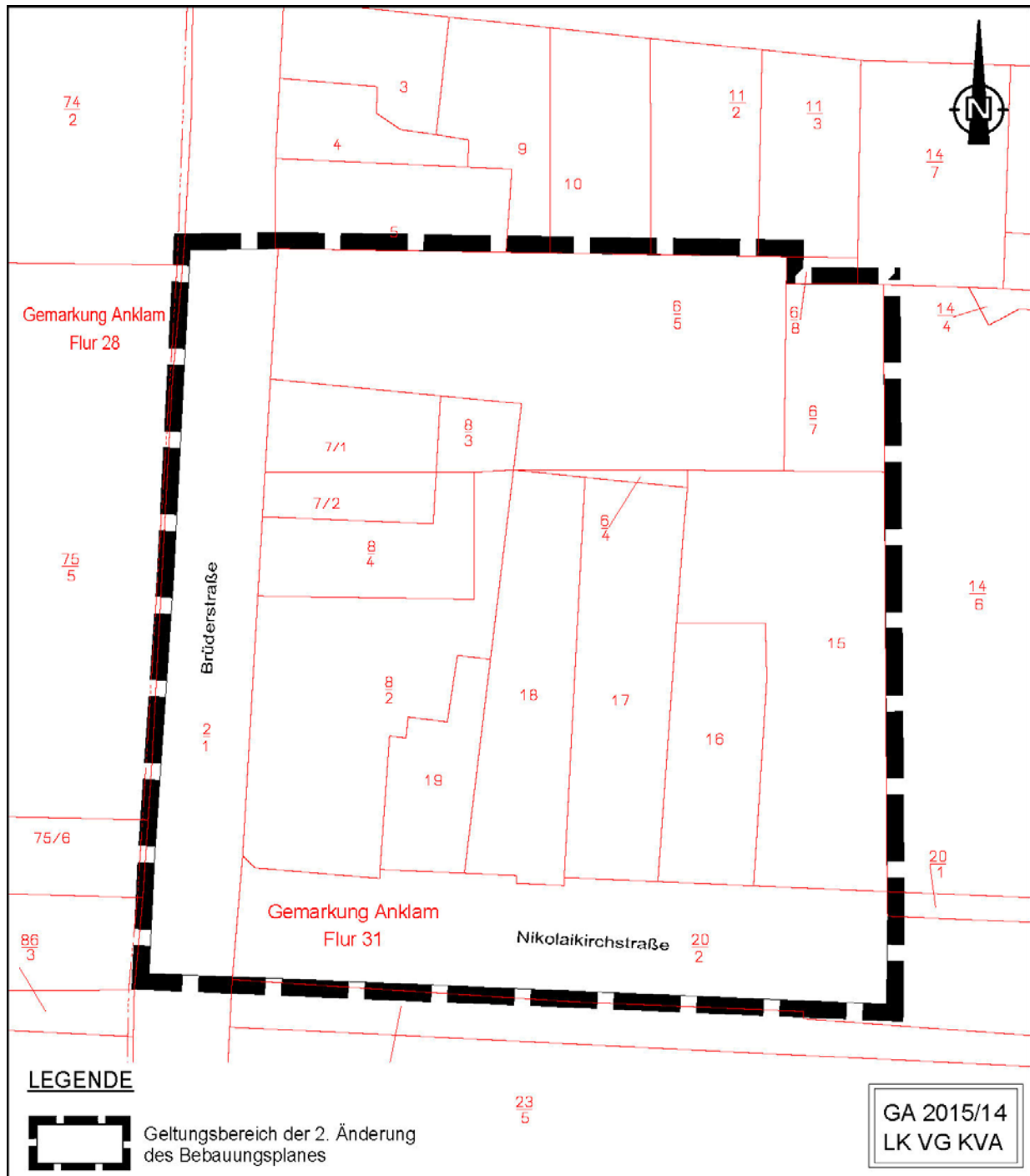
Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 befinden sich die Flurstücke teilweise 2/1, 6/4, 6/5, 6/7, 7/1, 7/2, 8/2, 8/3, 8/4, 15, 16, 17, 18, 19 und teilweise 20/2 der Flur 31, Gemarkung Anklam.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der am 20.12.1995 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung Altstadt der Hansestadt Anklam. Die Lage des Plangebietes im Stadtzentrum Anklangs stellt einen bevorzugten Standort dar.

Als Plangrundlagen dienen die Daten der Vermessung von der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH (Stand Dezember 2010), die aktuelle Flurkarte (Stand Juli 2015) sowie die Unterlagen der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst 4.268 m<sup>2</sup>.

**Flurkartenübersicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994  
der Hansestadt Anklam**



## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Die Hansestadt Anklam liegt im Nordosten des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Der Peenestrom teilt die Stadt Anklam in zwei Gebiete. In der Vergangenheit war die Peene ein wichtiger Verkehrsweg für die Region. Sie ist aufgrund ihrer Wassertiefe schiffbar. Über die Peene bzw. den Peenestrom ist die Stadt gen Westen mit der Ostsee und in östlicher Richtung mit dem Stettiner Haff verbunden.

Der historische Stadtkern Anklangs grenzt unmittelbar an die Peene.

Die Stadt Anklam liegt im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 109, 110 und 197. Aufgrund dieser Lage ist die Hansestadt Anklam verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Anklam befindet sich an der Hauptstrecke der Bahnlinie Berlin – Stralsund.

In der näheren oder weiteren Umgebung der Stadt befinden sich umfangreiche Erholungsgebiete am Oderhaff und auf der Insel Usedom.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand August 2010) nimmt die Hansestadt Anklam die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Diese Zentrumsfunktion mit den zugehörigen Versorgungsaufgaben gilt es zu festigen und weiter auszubauen.

Mit den rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplanes 2-1994 und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam sowie der aufzustellenden Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

### **4.2 Nutzung**

Das Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße wird im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes überwiegend für die Wohnfunktion genutzt.

Die Fläche wird zurzeit als provisorische Stellplatzfläche genutzt.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 wurde bereits Baurecht für die Errichtung eines Parkhauses/Parkdecks an der Ecke Nikolaikirchstraße/Brüderstraße geschaffen.

### **4.3 Ver- und Entsorgung**

#### **■ Verkehrserschließung**

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird durch die anliegenden, innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen innerstädtischen Straßen erschlossen. Die Nikolaikirchstraße und die Brüderstraße befinden sich im Plangebungsbereich.

### ■ **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam.

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Anklam.

### ■ **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Anlagen in der Hansestadt Anklam. Ein Unterflurhydrant befindet sich in der Nikolaikirchstraße in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort des möglichen Parkhauses.

### ■ **Regenentwässerung**

Die Ableitung des Regenwassers obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 ist an das Regenentwässerungssystem der Hansestadt Anklam angeschlossen.

### ■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der E.DIS AG.

### ■ **Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Nutzung**

Das Quartier ist in der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Gebietscharakter wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 beibehalten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Für die Errichtung eines Parkhauses oder Parkdecks für Pkw zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Anklamer Innenstadt wurde bereits in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 Baurecht für ca. 160 Stellplätze geschaffen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für die Errichtung eines Parkhauses nun für eine Kapazität von ca. 300 Stellplätzen vorgesehen.

Mit der geplanten Entwicklung des Standortes in der Altstadt Anklangs erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ein bedarfsorientiertes Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll realisiert werden.

## **5.2 Bebauungskonzept**

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes in der Anklamer Innenstadt, im nördlichen Randbereich des historischen Altstadtkerns gelegen, wird eine dem Ortsbild und dem Erscheinungsbild des Anklamer Stadtzentrums angepasste Architektur hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes und der Standortwahl angestrebt. Besonders für das neue Gebäude eines Parkhauses soll ein Einfügen in die umgebende Bebauung gesichert werden.

Für die Hansestadt Anklam besteht das langfristige Ziel in der Erhaltung und in der Wiederherstellung des historischen Stadtbildes. Eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung von Neubaubereichen soll erreicht werden. Unter Beachtung der Struktur und in Anlehnung an die historische Blockrandbebauung ist eine Bebauung für geordnetes Parken in mehreren Ebenen vorgesehen. Die historischen Straßenräume sollen wieder erlebbar gemacht werden.

Der innerstädtische Standort ist als städtebaulich besonders sensibler Bereich zu betrachten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Altstadt der Hansestadt Anklam.

In der Gestaltungssatzung sind wichtige Gestaltungsregeln für die Ausbildung der Gebäude und baulichen Anlagen verankert. Diese Regelungen dienen dazu, den typischen Charakter der Anklamer Altstadt zu erhalten und wiederzubeleben.

Abweichende Festlegungen wurden bereits für die Gestaltung eines Parkhauses getroffen. Es ist vorgesehen, die Errichtung eines Parkhauses mit moderner Fassadengestaltung zu ermöglichen. Als Gegensatz zur historischen Nikolaikirche kann ein zeitgemäßes, architektonisch ansprechendes Gebäude in moderner Formensprache errichtet werden. In den Festsetzungen durch Text (Teil B) ist deshalb geregelt, dass es gestattet ist, die Gestaltungssatzung Altstadt für die Gestaltung eines Parkhauses nicht zwingend anzuwenden.

Das für ein Parkhaus mittels Baugrenzen aufgezogene großflächige Baufeld wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 vergrößert und in nördlicher Richtung weiter aufgezogen. Der vorhandene Bolzplatz wird aufgegeben. Eine Umverlegung des Bolzplatzes ist in die Burgstraße 15 vorgesehen.

Im Innenstadtbereich der Hansestadt Anklam sind ausreichend öffentliche Spielplätze vorhanden. Das sind die Grünflächen an der Peene, die Spielplätze Burgstraße/Heilige-Geist-Straße, Greifswalder Straße, Heider Straße und der Stadtpark. Für die zukünftige Nutzung wird eine Kinderspielfläche im Wohnquartier Q 3 im Bereich der Marktostbebauung vorgesehen.

Unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung M-V kann im Baufeld ein Gebäude mit einer maximal bebaubaren Grundfläche von 2.300 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für die Errichtung eines Gebäudes ist die offene Bauweise umzusetzen.

Gegenüber den bereits in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes getroffenen Festlegungen erfolgen mit dem Bebauungskonzept für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 weitere Änderungen, die das umzusetzende Planungsziel der Schaffung ausreichender Stellplätze in der Innenstadt unterstützen.

### **• Bedarfsanalyse Stellplätze**

Eine erneute Recherche zum Stellplatzbedarf in der Anklamer Innenstadt wurde durchgeführt. Als Ergebnis der eingehenden Auseinandersetzung mit dieser Thematik werden die bisherigen Angaben noch einmal überarbeitet und aktualisiert.

Mit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 soll Baurecht für die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 300 Stellplätzen geschaffen werden.

Die in der Begründung zum Entwurf vom 01.02.2017 getroffenen Angaben bezüglich des Bedarfs an Stellplätzen für das zu errichtende Parkhaus von ca. 300 Stellplätzen werden aufrechterhalten.

Eine erneute Recherche zum Stellplatzbedarf in der Anklamer Innenstadt wurde durchgeführt. Als Ergebnis der eingehenden Auseinandersetzung mit dieser Thematik werden die bisherigen Angaben unter Zugrundelegung des Schreibens der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam vom 13.07.2017 und des Schreibens der Hansestadt Anklam vom 25.07.2017 untersetzt und die Bedarfsanalyse zu den Stellplätzen in der Hansestadt Anklam aktualisiert.

Die vorliegende Masterplanung vom 21. Januar 2013, die als Leitfaden die Wiederherstellung der Identität der Stadt an diesem Ort hinsichtlich Stadtstruktur und Stadtbild beinhaltet, dient als zukunftsorientiertes städtebauliches Papier zur Bebauung der Wohnquartiere Q 2 und Q 3 von der Marktostseite bis zum Steintor.

Laut Schreiben der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam vom 13.07.2017 wurden die nachstehenden Angaben übermittelt:

Für die derzeit in Bau bzw. Planung befindlichen Wohn- und Geschäftshäuser im Quartier Q 2 wurde aktuell ein Mindestbedarf von 86 Stellplätzen ermittelt. Die weitere Neugestaltung der Innenstadt im Quartier Q 3 soll zügig weitergeführt werden. Hier wird in der Planung von ca. 120 erforderlichen Stellflächen bis zum Jahr 2030 ausgegangen.

Bei der benannten Stellplatzzahl handelt es sich um die bereinigte Berechnung, das heißt, Abzüge für altersgerechtes Wohnen oder Ähnliches wurden bereits berücksichtigt.

Temporär ist für Veranstaltungen im Volkshaus ein Bedarf von 78 Stellflächen erforderlich.

Da durch die geplante weitere Bebauung an der Peene und auch durch den Bau des Parkhauses Stellflächen wegfallen, liegen der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam konkrete Anfragen zur Fremdvermietung von Parkflächen vor. Hier wurde ein Bedarf von ca. 90 Stellflächen angezeigt.

Im Schreiben der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam wird weiterhin darauf verwiesen, „dass bereits für das Wohn- und Geschäftshaus Markt 2 a durch den Vermieter keine Stellflächen mehr zur Verfügung gestellt werden können. Dies gilt auch für die Steinstraße 19 und 20. Daraus ergeben sich enorme Vermietungsschwierigkeiten für die neu entstehenden Wohnungen, so dass der Stadtumbau seitens der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam ohne ein erforderliches Parkhaus infrage gestellt werden muss“.

Die im Schreiben der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam aufgezeigten Bedarfe übersteigen die geplante Kapazität eines Parkhauses bereits deutlich.

Das ehemalige Postgebäude in der Anklamer Steinstraße wird zum Hotel „Alte Post“ einschließlich hofseitiger Ergänzungsgebäude umgestaltet bzw. neu errichtet. Das zukünftige Hotel wird 75 Doppelzimmer beherbergen. Es wird ein Bedarf von zwei Dritteln der Zimmerkapazität für die Stellplätze zugrunde gelegt. Es entsteht ein Bedarf von mindestens ca. 50 Stellplätzen.

Als voraussichtlicher Bedarf für das Hotel wurden bisher ca. 40 Stellplätze im Parkhaus vorgeesehen.

Mit dem Ausbau der benachbarten Nikolaikirche zum Ikareum werden gemäß den Angaben des Fachbereiches Kultur bei der Hansestadt Anklam knapp 60.000 Besucher pro Jahr erwartet. Diese Besucherzahl bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Daraus lässt sich ableiten, dass ca. 164 Besucher pro Tag das Ikareum besuchen werden. Ein Bedarf an Stellplätzen von etwa einem Drittel der täglichen Besucherzahl ergibt einen Bedarf von ca. 55 Stellplätzen für Besucher des Ikareums.

Die Hansestadt Anklam bestätigt im Schreiben vom 25. Juli 2017, dass der ermittelte Stellplatzbedarf für die Nikolaikirche nach dem Ausbau zum Ikareum nach derzeitigem Kenntnisstand mit 55 Stellplätzen realistisch erscheint. Diese Stellplätze sind als öffentliche Stellplätze der Hansestadt Anklam zu bewerten.

Die zurzeit im Stadtgebiet genutzten öffentlichen Stellflächen in der Burgstraße südlich der Peene beidseitig sollen perspektivisch bebaut werden, so dass die öffentliche Stellplatznutzung aufgegeben werden muss. Es werden ca. 70 öffentliche Stellplätze ersatzlos entfallen.

Die zurzeit unbefestigte Fläche, die östlich der Nikolaikirche als öffentliche Stellfläche genutzt wird, steht mit der Errichtung eines Parkhauses ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Es ist ein Ersatzstandort für ca. 60 öffentliche Stellflächen erforderlich.

Mit der perspektivisch geplanten Bebauung der beiden genannten Standorte lässt sich ein weiterer öffentlicher Stellplatzbedarf von ca. 130 Stellplätzen als Ersatz für den Entfall von öffentlichen Stellplätzen für das zukünftige Parkhaus ableiten.

Gemäß dem Schreiben der Hansestadt Anklam sind diese Stellplätze in die Betrachtungen zum Stellplatzbedarf vollumfänglich zur Berücksichtigung als öffentliche Parkplätze in einem zukünftigen Parkhaus einzubeziehen, da sie auch gegenwärtig schon voll ausgelastet sind.

In der vorgenommenen Analyse treten für die öffentliche Nutzung und die Nutzung durch die Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam bereits Bedarfsdefizite auf, so dass der Bedarf von ca. 300 Stellplätzen real vorhanden ist und noch ein weiterer Stellplatzbedarf abgeleitet werden kann.

Erst mit der objektkonkreten Planung eines Parkhauses kann die konkret zur Verfügung stehende Anzahl an Stellflächen ermittelt und detailliert benannt werden.

Die vorgenommene Bedarfsanalyse zu den Stellplätzen zeigt den aktuell vorhandenen Stellplatzbedarf der Hansestadt Anklam auf. Die geplante Kapazität für das Parkhaus mit ca. 300 Stellplätzen wird aufgezeigt und untersetzt.

Seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde in einer E-Mail vom 25.08.2016 bestätigt, dass die Errichtung des geplanten Parkhauses am Vorhabenstandort planungsrechtlich für zulassungsfähig erachtet wird.

Die Bedarfe für ein Parkhaus ergeben sich aus den umgebenden innerstädtischen Nutzungen, so dass keine planungsrechtlichen Bedenken bestehen. Die Zulässigkeiten bestehen auch für die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 12 Baunutzungsverordnung.

- **Lage im historischen Altstadt kern**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 liegt innerhalb des historischen Altstadt kerns der Hansestadt Anklam. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz M-V ein geschütztes Bodendenkmal.

Die Erdarbeiten im Bereich der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Das Vorhaben befindet sich östlich der als geschütztes Baudenkmal erfassten „Kirche St. Nikolai“ in Anklam (Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Position 290). Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz M-V durch die zuständige Behörde.

Die Nikolaikirche unterliegt dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Der Denkmalschutz zielt auf die Erhaltung der Baudenkmale und Wahrung des Erscheinungsbildes dieser mit deren Silhouette und stadträumlichen Bezügen. An deren Erhaltung besteht aus historischen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse im Sinne von § 2 DSchG M-V. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals und dessen Erscheinungsbild kommt.

Um eine gewisse räumliche Distanz zur Nikolaikirche zu schaffen, wird die westliche Baufeldgrenze im Abstand von 4,00 m zum Gehweg in der Brüderstraße beibehalten.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird für die Errichtung eines Parkhauses die Traufhöhe des Gebäudes mit maximal 12,00 m Gebäudehöhe festgelegt. Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe in Metern, bezogen auf die Gebäudehöhe über Oberkante Gelände, festgesetzt.

Die getroffene Festlegung unterstützt die Wahrung des Erscheinungsbildes der historischen Nikolaikirche. Die Traufhöhe der denkmalgeschützten Nikolaikirche liegt bei 16,50 m Höhe über OK Gelände. Unter dem Gesichtspunkt des Einfügens der neuen Bebauung des Parkhauses bleibt die Nikolaikirche auch weiterhin dominant.

Zum vorhandenen viergeschossigen Wohngebäude in der Schulstraße wird mit der Festlegung einer maximalen Traufhöhe für das Parkhaus von 12,00 m ebenfalls Bezug genommen. Die Traufhöhe des Wohngebäudes liegt bei einer Höhe von ca. 12,00 m. Die Höhe des Parkhauses wird analog vorgesehen. Das Parkhaus ordnet sich damit höhenmäßig in die vorhandene umgebende Bebauung ein.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Parkhaus wird nicht mehr festgelegt; die Höhe des Gebäudes wird durch die festgesetzte Traufhöhe begrenzt. Bei der detaillierten Planung des Parkhauses können so die Geschossebenen optimal geplant werden. Versetzt angeordnete Park Ebenen können realisiert werden.

Die Anordnung der Geschosse zum Parken kann ober- und unterirdisch erfolgen. Da der Geltungsbereich inmitten der historischen Anklamer Altstadt liegt, deren Untergrund in seiner Gesamtheit ein bedeutendes Bodendenkmal darstellt, sind vor den Erdarbeiten archäologische Grabungen durchzuführen.

Die auszuhebenden Aufschüttungen am Standort von ca. 1,50 m über Geländehöhe der Straße und ca. 1,40 m unter Gelände machen ein halbversetztes Untergeschoss sinnvoll. Um die gewünschte Stellplatzkapazität zu erreichen, können weitere Geschosse auch unterirdisch angeordnet werden.



## • **Baukörperausbildung**

Mit der Ausweisung des großflächig aufgezogenen Baufeldes und der festgelegten Traufhöhe werden für die objektkonkrete Planung grundlegende Belange festgeschrieben.

Um eine optimale verkehrliche Erschließung des Parkhauses zu sichern, werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Planzeichnung (Teil A) flexibler und großzügiger festgesetzt. Ein- und Ausfahrtsbereiche können in der Nikolaikirchstraße und der Brüderstraße vorgesehen werden. Es sind ein Einfahrts- und Ausfahrtsbereich oder eine getrennte Ein- und Ausfahrt umsetzbar. Der Verkehrsfluss des zu- und abfließenden Verkehrs kann objektkonkret und bedarfsgerecht bei der weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens ermittelt und festgelegt werden.

Die Dachausbildung eines Gebäudes zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist als Flachdach zulässig. Auch ein flach geneigtes Satteldach und Pultdächer können errichtet werden. Die Ausführung eines begrünten Daches in Teilbereichen oder im gesamten Dachbereich kann vorgenommen werden. Auf der Dachfläche sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung gestattet.

Gemäß der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung und Bewertung der Ergebnisse für den Standort besteht das Erfordernis, ein Dach auszubilden. Ein Parkhaus mit offenem Parkdeck im obersten Geschoss ist aus schalltechnischen Gründen nicht realisierbar.

Für die objektkonkrete Planung eines Parkhauses empfiehlt die Freiwillige Feuerwehr der Hansestadt Anklam: „Um eine effektive Brandbekämpfung durchführen zu können, ist es ratsam eine Trockensteigleitung zu installieren.“

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein prüffähiges Brandschutzkonzept für den Sonderbau einzureichen und die gesicherte Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Bei der Planung des Parkhauses sind Bauhöhen sicherzustellen, die den Einbau eventuell notwendiger brandschutztechnischer Sicherheitseinrichtungen (Lüftung/Rauchabzug/Sprinkler) ermöglichen.

Bei der Stellplatzanordnung sollten ca. 10 Stellplätze für Frauen im Bereich der unteren Parkebene und ca. 10 Eltern-Kind-Stellplätze im Bereich von Ausgängen oder Aufzügen ausgewiesen werden, so die Empfehlung der Gleichstellungsbeauftragten der Hansestadt Anklam.

Im Rahmen der objektkonkreten Planung sind die Hinweise zum Grundstück zu beachten und umzusetzen, siehe Begründung Punkt 5.5 Sonstige Angaben, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung.

Die in der Planzeichnung (Teil A) ehemals ausgewiesenen Pflanzstandorte für die vorgesehenen Baumpflanzungen in der Brüderstraße werden nicht mehr ausgewiesen. Auf die Pflanzung des Großgrüns wird auf Grund der festgesetzten Lage des Ein- und/oder Ausfahrtsbereiches in der Brüderstraße verzichtet.

Die Fläche zwischen Gehweg und ausgewiesenem Baufeld, die nicht als Ein- und/oder Ausfahrtsbereich genutzt wird, ist zu bepflanzen oder mit Rasen zu begrünen. Die Aufstellung von Fahrradständern und anderen funktionsbedingten Nebenanlagen wird außerhalb des festgesetzten Baufeldes für ein Parkhaus gestattet.

Im Zuge des Bauvorhabens ist die Fällung von 2 Stück Einzelbäumen angrenzend an das ausgewiesene Baufeld im östlichen Geltungsbereich erforderlich. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Kompensation bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm ist gemäß Baumschutzkompensationserlass im Verhältnis 1 : 1 zu leisten.

Als Ersatzpflanzung ist deshalb die Pflanzung von 2 Stück Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm auszuführen. Die Pflanzung ist im Lilienthalhof in Anklam, in der Gemarkung Anklam, Flur 4, Flurstück 143/3 vorzunehmen.

Der Standort für die Ersatzpflanzung ist auf der Flurkarte, die auf der Planzeichnung (Teil A) abgesetzt ist, gekennzeichnet.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der Bereich zwischen der östlichen Baufeldgrenze und der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Geltungsbereich wird als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche zwischen östlicher Baufeldgrenze und dem vorhandenen Wohngebäude in der Schulstraße wird durch die Grüngestaltung aufgewertet.

Alle Flächen im Änderungsbereich, die nicht überbaut werden, sind zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen.

#### • **Örtliche Bauvorschriften**

Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden für das Parkhaus nur in geringem Umfang getroffen.

Wie bereits erwähnt, ist die Gestaltungssatzung für den Bereich des Parkhauses nicht zwingend anzuwenden.

Die Öffnungsanteile in den Wandflächen der Fassaden des geplanten Parkhauses zu den umgebenden Straßen sollen differenziert gestaltet werden.

Es wird festgelegt, dass die Fassaden eines Parkhauses zur Nikolaikirchstraße und zur Schulstraße über jeweils maximal 10 % der Wandflächen der Fassaden als offene Wandflächen ausgebildet werden können. Zur Wollweberstraße soll der maximale Öffnungsanteil der Wandfläche der Fassade 25 % und zur Brüderstraße maximal 50 % betragen. Diese Festlegungen zu den unterschiedlichen Öffnungsanteilen der Fassaden werden durch eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 31. Juli 2017 gestützt. Im Erdgeschoss soll eine geschlossene Fassadenfläche bis auf die erforderlichen Ein- und Ausfahrten in das Parkhaus realisiert werden. Die Fassaden sind an allen vier Gebäudeseiten über mindestens 30 % der Fläche zu begrünen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umgebenden schutzbedürftigen Nachbarbebauung wird maßgeblich durch die gewählte Konstruktion des Parkhauses bestimmt.

Die Außenbauteile müssen deshalb ausreichende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen. Das Schalldämm-Maß der Außenwände der Obergeschosse sollte mindestens 10 dB betragen. Die Außenbauteile sind bei der objektkonkreten Planung so zu dimensionieren, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 6.1 für allgemeine Wohngebiete an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung (Wohngebäude) eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der objektkonkreten Planung nachzuweisen.

Zur Verbesserung des Schalldämm-Maßes der Außenhülle, insbesondere im Bereich der Ost- und der Südfassade, sind schallabsorbierende Materialien für die Auskleidung der Innenwände und Decken der Parkebenen zu verwenden.

Als Materialien für schallabsorbierende bzw. schalldämpfende Maßnahmen kommen überwiegend offenporige und faserige Stoffe, die einen Teil der auftreffenden Schallenergie absorbieren und in Wärme umwandeln, in Betracht. Verwendet werden können unter anderem Mineral- bzw. Steinwolle-Dämmplatten, Glaswolleplatten, Holzspan-Röhrenplatten, Leichtspanplatten, Metall-Akustikplatten oder gelochte Stahlblech-Trapezprofile mit Mineralwolle-Einlagen.

Es ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen, dass neben der Materialdicke der Abstand zwischen schalldämpfendem Material und Bauteil (Wand/Decke) Einfluss auf die Minderungswirkung hat. Im Regelfall verbessert ein größerer Abstand die Schallabsorption in den niedrigen Frequenzbereichen. Gleichzeitig wird dabei aber auch Einfluss auf die nutzbare Raumhöhe genommen.

Bei der Auswahl geeigneter Absorptionsmaterialien sind die Brandschutzvorschriften und die Eignung hinsichtlich der örtlichen klimatischen Bedingungen zu beachten.

Detaillierte Angaben sind im Rahmen der Objektplanung zu treffen.

Die Dachausbildung des Parkhauses ist als Flachdach, als flach geneigtes Satteldach und als Pultdach möglich. Die Dachausbildung sollte als Flachdach oder als Pultdach mit einer Neigung von West nach Ost vorgesehen werden. Die Ausführung eines begrünten Daches ist in Teilbereichen oder im gesamten Dachbereich gestattet.

Das Dach des Parkhauses ist so auszubilden, dass ein Schalldämm-Maß von mindestens 15 dB erreicht wird.

Bei der Dachgestaltung sollten Ergebnis und Empfehlung der Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016 berücksichtigt werden. Danach sollte „hinsichtlich der Beschattungsminimierung die höchste Kante des geplanten Parkhauses möglichst entfernt von der Westfassade liegen. Ein ggf. vorgesehene Schrägdach müsste somit von West nach Ost geneigt sein“.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 getroffenen gestalterischen Festlegungen für die Fassadengestaltung eines Parkhauses werden nur zum Teil für die 2. Änderung übernommen. Mit dem Entfall der ehemaligen Festlegungen z. B. einer geschlossenen Fassadenausbildung zur Brüderstraße und der Festlegung, dass großflächige Beton- und Putzfassaden unzulässig sind, werden keine einschränkende Festsetzungen mehr getroffen. Für die Planung eines Parkhauses besteht ein breiter Gestaltungsspielraum.

Hinsichtlich des konkreten Materialeinsatzes für die Fassadenausbildung in Stahl, Glas oder mit anderen Materialien erfolgen keine Festlegungen. So wird eine breite Gestaltungsvielfalt bei der konkreten Planung des Parkhauses ermöglicht. Im Rahmen der weiterführenden Planung sind entsprechende Detailabsprachen mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Der Standort östlich der Nikolaikirche besitzt eine herausragende Bedeutung im Stadtgrundriss. Die Fassadengestaltung eines Parkhauses ist daher besonders ansprechend und attraktiv auszubilden. Die umzusetzenden Maßnahmen sollen dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Nikolaikirche nicht bzw. wenig beeinträchtigt wird.

- **Gutachten und Fachbeiträge**

### **Schalltechnische Untersuchungen**

Schalltechnische Untersuchungen des Standortes hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebäude und des Wohnumfeldes wurde vom Büro für ingenieurphysikalische Messungen GmbH, Big-M Greifswald erarbeitet.

Die zunächst herangezogene schalltechnische Untersuchung vom 29. Januar 2016 wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 überarbeitet und aktualisiert. Die schalltechnische Untersuchung vom 17. September 2016 bildete die Grundlage für die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 „Quartier Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/Schulstraße/Brüderstraße“ der Hansestadt Anklam.

Eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 31. Juli 2017 wurde vorgenommen, um eine Variante mit unterschiedlichen Öffnungsanteilen der Außenfassade zu untersuchen und die getroffenen Festlegungen zu stützen. Weiterhin wurden schallabsorbierende Materialien benannt.

Eine Berechnung und Beurteilung der durch den Betrieb eines Parkhauses zu erwartenden Schallimmissionen an der angrenzenden Bebauung wurde vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung soll aufzeigen, ob die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 29. Januar 2016 wurde unter Berücksichtigung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) überarbeitet. Die Untersuchung baut auf die ebenfalls von Big-M vorgelegte schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 auf.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 17. September 2016 erfolgte eine Berechnung der Schallimmissionen. Die Schalleistungspegel eines Parkhauses wurden unter verschiedenen Gesichtspunkten (Schalleistungspegel der Park- und Durchfahrtsflächen, bei seltenen Ereignissen, Innenschallpegel der Parketagen, Schallausbreitung) untersucht. Die Schallemissionen durch Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge und eine Ermittlung der Schallemissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde vorgenommen. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden hinsichtlich des Anteils offener Wandflächen, der Lage der Zufahrt, hinsichtlich seltener Ereignisse (Großveranstaltungen) und des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen bewertet. Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt gemäß den vorgenommenen einzelnen Untersuchungen.

Neben den in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 10.2 erwähnten Möglichkeiten der Steuerung des Verkehrsaufkommens über die Parkhauszufahrten bestehen weitere Möglichkeiten zur Minderung der innerhalb des Parkhauses auftretenden Schallemissionen. Die Schallemissionen eines Fahrzeuges sind abhängig von dessen innerhalb des Parkhauses zwischen Zufahrt und Stellplatz zurückgelegten Strecke. Bei den Berechnungen für die Prognosen wurde von einer Gleichverteilung der Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde auf die einzelnen Stellplätze ausgegangen. Die Stellplätze sollen auf öffentliche und nicht öffentliche Bedarfsträger aufgeteilt werden, bei denen ein unterschiedliches Nutzungsverhalten vorauszusetzen ist.

Für die der öffentlichen Nutzung zugeordneten Stellplätze sind gemäß Parkplatzlärmstudie höhere Fahrzeugbewegungszahlen zu erwarten, als durch die von der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam genutzten bzw. vermieteten Dauerstellplätze. Daher ist es naheliegend, die seltener angefahrenen Dauerstellplätze in den oberen Ebenen des Parkhauses anzuordnen.

Um den Weg zu diesen Stellplätzen weiter zu verkürzen – die Lage des jeweiligen Dauerstellplatzes ist bekannt und muss nicht gesucht werden –, sollte die Auffahrt zu den oberen Ebenen so kurz wie möglich sein, ohne dass größere Strecken innerhalb der unteren Ebenen zurückgelegt werden.

Für die öffentlichen Stellplätze besteht die Möglichkeit, parkhausinterne Parkleitsysteme zu installieren, die den Parkhausbesucher über die genaue Lage von freien Stellplätzen informieren, so dass dieser in kürzester Zeit einen freien Stellplatz ohne umständliche Parkplatzsuche erreichen kann.

In der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung vom 17.09.2016 wird festgestellt: „Nach Ansicht des Gutachters ist ein im Quartier „Nikolaikirchstraße/Wollweberstraße/ Schulstraße/Brüderstraße“ zu errichtendes Parkhaus mit 300 Stellplätzen genehmigungsfähig. Voraussetzung sind ausreichende resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Diese sind in Abhängigkeit von den konkreten Bauplanungen so zu dimensionieren, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 6.1 für allgemeine Wohngebiete an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nachzuweisen.“

Die schalltechnische Untersuchung vom 17. September 2016 wird der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Im Rahmen der perspektivischen Umgestaltung bzw. Neubebauung des Quartiers kann die bauliche Ausbildung des neuen Gebäudes für ein Parkhaus unter Berücksichtigung der schalltechnischen Erfordernisse des Standortes vorgenommen werden.

Eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 vom 31. Juli 2017 wurde durch das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) Greifswald vorgenommen. Eine Variante mit unterschiedlichen Öffnungsanteilen der Wandflächen der Außenfassaden wurde untersucht. Eine Differenzierung der Öffnungsanteile zu den einzelnen Straßenabschnitten wird vorgesehen.

Der Berechnung wurden folgende Öffnungsanteile zu Grunde gelegt: Südseite (Nikolaikirchstraße) 10 %, Ostseite (Schulstraße) 10 %, Nordseite (Wollweberstraße) 25 %, Westseite (Brüderstraße) 50 %.

Die Ergebnisse und die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse werden folgendermaßen zusammengefasst:

„An der umliegenden Wohnbebauung kommt es weder in den Beurteilungszeiten Werktag und Sonntag noch in der Nacht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Es bestehen Reserven von mindestens 7 dB werktags, 5 dB sonntags und 2 dB nachts.“

Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nach TA Lärm für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen werden werktags um mindestens 19 dB, sonntags um 18 dB und nachts um mindestens 7 dB unterschritten.

An der nicht zu Wohnzwecken genutzten Nikolaikirche kann es nachts in den ungünstigsten Stunden zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete um circa 3 dB kommen. In den anderen Beurteilungszeiten sowohl im Regelbetrieb als auch bei seltenen Ereignissen treten keine Überschreitungen auf.“

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den Anlagen 2 und 3 der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

„Die untersuchte Variante mit unterschiedlichen Öffnungsanteilen der Wandflächen bzw. Außenfassaden führt an der schützenswerten umliegenden Wohnbebauung weder am Tag noch in der Nacht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm.“

Anzumerken ist, dass bei den in der Ergänzung von 2017 und im Gutachten von 2016 vorliegenden Berechnungen von einer gleichmäßigen Verteilung des Öffnungsanteils auf die jeweils schallabstrahlende Außenfläche einer Parketage ausgegangen wurde. Bei einer ungleichmäßigen Verteilung, d. h., wenn es einerseits Teilbereiche in einer Außenfläche ohne bzw. nur sehr geringem Öffnungsanteil und andererseits (fensterartige) Teilbereiche mit sehr hohem Öffnungsanteil gibt, so ist davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung dieser Teilbereiche geringere bzw. höhere Schallpegel auftreten als bei einem homogenen Öffnungsanteil über die gesamte Fläche.“

Die Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 31.07.2017 wird der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

### **Gutachten zum Schattenwurf**

Auf Grund der zahlreich hervorgebrachten Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde eine Untersuchung zum Schattenwurf von der UmweltPlan GmbH Stralsund vorgenommen.

Ziel ist es, jährliche Beschattungszeiten stockwerksbezogen für die astronomisch maximal mögliche sowie meteorologisch wahrscheinliche Beschattung zu berechnen, die Darstellung der Beschattung in einem Schattenkalender, die unterschiedlichen Beschattungssituationen mittels 3D-Modell grafisch darzustellen sowie die Beschattungssituation zu beurteilen und Empfehlungen für den Bau des Parkhauses abzuleiten.

Gesetzliche Regelungen für notwendige solare Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden o. ä. für gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse existieren grundsätzlich nicht. Die DIN 5034-1 definiert jedoch Anforderungen an die Belichtung von Innenräumen mit Tageslicht. Nach Abschnitt 4.4 der Norm trägt „eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden bei“. Es werden hierzu zwei Kriterien definiert:

Die mögliche Besonnungsdauer soll in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 22. September) mindestens 4 Stunden und am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.

Die Bewertung erfolgt hierbei nach der astronomisch möglichen Besonnungsdauer, so dass unterschiedliche meteorologische Verhältnisse an diesen Tagen keine Berücksichtigung finden.

Diese Mindestanforderungen der DIN 5034-1 können in der Realität besonders in Innenstädten, zum Beispiel bei Erdgeschosswohnungen oder komplett nach Nordwest bis Nordost ausgerichteten Wohnungen, häufig nicht eingehalten werden. Im Planungsprozess sollte dennoch angestrebt werden, diesen Kriterien durch geeignete Gebäudegeometrie und Grundrissgestaltung möglichst nahe zu kommen.

Im Rahmen dieser Untersuchung werden die genannten Anforderungen der DIN 5034-1 für die Bewertung herangezogen.

Die Untersuchungsergebnisse im Einzelnen sind der Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016 zu entnehmen.

Als Ergebnis und Empfehlung werden in der Untersuchung zusammenfassend festgehalten, „dass das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der Westfassade des Wohngebäudes Schulstraße 17 – 20 in der Planung relativ erhöhte Beschattungszeiten aufweisen. Die Anforderungen an eine mögliche Besonnung nach /1/ werden für diese Etagen an der Westseite überwiegend nicht erreicht. Jedoch werden diese Abschnitte nicht völlig verschattet, eine Besonnung ist grundsätzlich zeitlich begrenzt möglich.“

Weiterhin zeigt der Grundriss /7/<sup>1</sup> beispielhaft am 1. Obergeschoss, dass die Wohnungen des Wohngebäudes durchgängig zwischen West- und Ostfassade liegen, d. h. die Wohnungen besitzen auch Aufenthaltsräume, die nach Osten orientiert sind. An der Ostfassade ist durch den größeren Abstand zur nächsten Bebauung die Besonnungssituation günstiger, so dass hier vermutlich die für mindestens einen Raum der Wohnung geltenden Anforderungen der DIN 5034-1 /1/<sup>2</sup> erfüllt werden. Die erhöhten Beschattungszeiten auf der Westfassade relativieren sich in diesem Zusammenhang.

Für das geplante Parkhaus gilt, je größer der Abstand zwischen Parkhaus und Westfassade desto günstiger ist dies für die Besonnungssituation. Hinsichtlich der Beschattungsminimierung sollte die höchste Kante des geplanten Parkhauses möglichst entfernt von der Westfassade liegen. Ein ggf. vorgesehene Schrägdach müsste somit von West nach Ost geneigt sein.“

Die Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016 wird der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Bei der objektkonkreten Planung eines Parkhauses sind die Untersuchungsergebnisse zum Schattenwurf zu berücksichtigen.

### **Kampfmittelbelastung**

Bei der Errichtung des Parkhauses ist zu beachten, dass ein Teil des Baufeldes in einem Gebiet liegt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hier ist eine Bombardierung, Kategorie 3 als Kampfmittelbelastung dokumentiert; siehe auch Aussagen unter Punkt 5.5 Sonstige Angaben, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz und Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Ein Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 10.09.2015, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz mit Kennzeichnung des kampfmittelbelasteten Gebietes wird der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wurde beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholt. Die Auskunft liegt mit Datum vom 26.01.2016 vor und wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

### **• Zusammenfassung**

Das zentrale Parken für Besucher der Hansestadt Anklam, der Nikolaikirche, der Dienstleistungen und Geschäfte der Stadt, das Parken für die Anwohner sowie für die Öffentlichkeit kann bedarfsgerecht in der erforderlichen Kapazität mit kurzen Wegstrecken zu den gewünschten Zielorten in der Innenstadt vorgesehen werden. Das ist besonders für Menschen mit Handicap von Bedeutung.

Ein Parkhaus im Herzen der Stadt hat Standortvorteile und trägt zur Entwicklung und Ausgestaltung der Anklamer Innenstadt bei. Im Focus der Stadtentwicklung steht auch die demografische Entwicklung der Bevölkerung. Kurze Wegstrecken in die Innenstadt werden gerade von älteren Bürgern favorisiert.

---

<sup>1</sup> Übersichtsgrundriss 1. Obergeschoss, Schulstraße 17; per E-Mail vom 24.08.2016 als PDF, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH Anklam

<sup>2</sup> DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

Bequem erreichbare Angebote werden häufiger genutzt und eine Belebung der Innenstadt kann erreicht werden. Der geplante Standort für ein geordnetes Parken in mehreren Ebenen trägt zur weiteren Entwicklung der Anklamer Innenstadt bei.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Eine Anbindung der anliegenden Straßen der Nikolaikirchstraße und der Brüderstraße an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz ist gegeben.

Gemäß den Angaben des städtebaulichen Rahmenplanes „Innenstadt und Erweiterungsgebiet“ 2. Fortschreibung besteht das Ziel des Verkehrskonzeptes darin, die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt so zu ermöglichen, dass für alle Nutzer des Gebietes aufeinander abgestimmte, optimierte Bedingungen für den fließenden und den ruhenden Verkehr gegeben sind.

Seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle wird der folgende Hinweis gegeben:

Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits unter Punkt 4.2 einige Aussagen getroffen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte vom Bauherrn eine Erschließung des Neubaus durch die Telekom gewünscht werden, dann ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Hierzu kann separat durch den Bauherrn ein Auftrag über den Bauherrens-service unter der Rufnummer 0800 330 1903 zur Herstellung eines Hausanschlusses gestellt werden.

Es wird gebeten, den Investor auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

Anliegen zu den Telekommunikationslinien der Telekom und weitere Auskünfte sind unter nachfolgender Anschrift zu erhalten:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 23, PPB 3  
Barther Straße 72  
18437 Stralsund.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant.



Die für ein Parkhaus erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Im Zuge der Gewährleistung einer sicheren Brandbekämpfung und damit der Realisierung der Forderungen des § 2 Buchstabe c des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes M-V (BrSchG) ist die Bereitstellung von Löschwasser in einer ausreichenden Höhe entsprechend den Richtwerten der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 (Technische Regeln des DVGW über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung vom Februar 2008) sicherzustellen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf soll über die vorhandenen Anlagen in der Hansestadt Anklam abgedeckt werden.

Gemäß der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 abgegebenen Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam vom 14.06.2012 kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

In einer E-Mail der Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH Ostmecklenburg-Vorpommern, Betriebsstelle Anklam vom 07. Juli 2016 wird bestätigt, dass die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Die E.DIS AG ist an einer Verlegung von Leitungen interessiert. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möchte das Unternehmen Niederspannungskabel in der Nikolaikirchstraße und in der Brüderstraße verlegen und – soweit es technologisch Sinn macht – die Gasleitung in der Nikolaikirchstraße austauschen.

## **5.5 Sonstige Angaben**

Die allgemeinen Hinweise im Text (Teil B) werden von der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 übernommen.

Einige Angaben wurden aus den bereits vorliegenden Stellungnahmen zur Planungsanzeige in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Weitere Hinweise und Anregungen aus dem durchgeführten Bauleitplanverfahren zur Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 wurden in die Begründung aufgenommen.

### **• Gestaltungssatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Altstadt der Stadt Anklam, die am 20.12.1995 in Kraft getreten ist.

### **• Bodendenkmal**

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2-1994 und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 liegt inmitten der historischen Altstadt von Anklam, deren Untergrund in seiner Gesamtheit ein bedeutendes Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975) darstellt.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des historischen Altstadt-kerns von Anklam. Dieser ist ein gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschütztes Bodendenkmal. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen können.

Die Farbe Blau in der jeweils den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 15.06.2016 und 20.06.2017 beigefügten Karte kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist bei der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19055 Schwerin, Domhof 4/5, Telefon 0385 58879-111, Fax 0385 58879-344, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren.

Die Erdarbeiten im Bereich der blauen Bodendenkmale bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen, für wen er die Genehmigung beantragt und die gemäß § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für das Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen sind bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erhalten.

Anschrift: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  
Domhof 4/5  
19055 Schwerin  
Tel. 0385 58879-111, Fax 0385 58879-344

Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für beantragte Baumaßnahmen nach §§ 7 i, 10 f, 10 g, 11 b Einkommenssteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung bzw. Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege**

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege berührt.

Im direkten Umfeld befindet sich das gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V geschützte Baudenkmal „Kirche St. Nikolai“ (Liste der Baudenkmale des LK VG, Position 290).

Mit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern hat das Land Mecklenburg-Vorpommern die Wichtigkeit des kulturellen Erbes deklariert. In § 1 (1) ist die Pflichtaufgabe, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken, benannt.

Die Nikolaikirche unterliegt dem DSchG M-V. Der Denkmalschutz zielt auf die Erhaltung der Baudenkmale und Wahrung des Erscheinungsbildes dieser mit deren Silhouette und stadträumlichen Bezügen. An deren Erhaltung besteht aus historischen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse im Sinne von § 2 DSchG M-V. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals und deren Erscheinungsbild kommt.

Hinsichtlich der Wahrung des Erscheinungsbildes der Nikolaikirche sollten die einzelnen Geschosse des Parkhauses z. B. als „Staffelgeschosse“ ausgebildet und als Außenverkleidung z. B. Holz/Glas/Grünpflanzen gewählt werden.

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Telefon 0385 58879111, Fax 0385 58879344 zu erhalten.

Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für beantragte Baumaßnahmen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommenssteuergesetz (EStG) setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung bzw. Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald verfügt seit dem 1. Januar 2017 über eine neue einheitliche Satzung zur Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS). Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de>) verfügbar.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III zu beachten.

Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort wieder einzubauen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass erstens schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und zweitens nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden.

Es gelten folgende Richtwerte:

	tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
allgemeines Wohngebiet	55 dB (A)	40 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Es ist sorgfältig sicherzustellen (ggf. durch bauliche bzw. organisatorische Schallschutzmaßnahmen), dass die Geräuschimmissionen der geplanten Stellplätze nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG führen werden.

Sämtliche Abluftvorgänge, die beim Betrieb der Lüftungsanlage entstehen, sind nach dem Stand der Technik so abzuleiten, dass keine Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. Allgemeinheit entstehen.

Des Weiteren sind die Lüftungstechniken gemäß dem Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Hinweise:

Das Vorhaben stellt im Sinne von § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge müssen erstens die Anlagen bestimmten technischen Anforderungen entsprechen und dürfen zweitens die von den Anlagen ausgehenden Immissionen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten. Schädliche Umwelteinwirkungen können gemäß § 3 des BImSchG u. a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Autoabgase) verursacht werden.

Auf Anforderung der zuständigen Behörde haben die Betreiber der Anlage durch Messungen den Nachweis zur Einhaltung von Emissions- und Immissionsrichtwerten zu erbringen. Die untere Immissionsschutzbehörde behält sich vor, bei Beschwerden entsprechende Anordnungen gemäß § 24 BImSchG zu treffen.

Für die Zuordnung der Immissionsrichtwerte zur gültigen Gebietseinstufung gilt der Bebauungsplan der Kommune. In unbeplanten Gebieten ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage auszugehen.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Brand- und Katastrophenschutz**

Die ausgewiesene Änderung liegt teilweise in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet.

Reg.-Nr.	Name	Belastung	Fläche in m <sup>2</sup>	Art
157	Anklam Altstadt - Nikolaikirch- straße	Bombardierung	5.996,48	Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert – ggf. Handlungsbedarf

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bodenschutz**

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) zu berücksichtigen.

Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Boden-schutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Geodatenzentrum**

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 093, dessen Erhalt gesichert werden muss.

Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsge-setz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gekennzeichnet. Die-se Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Abs. 2 GeoVermG M-V genannten Stellen einge-bracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung**

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Durch das Vorhaben werden mehrere Flurstücke berührt. Bilden diese grundbuchlich kein gemeinsames Grundstück oder wurden bisher nicht über Baulast vereinigt, so ist ein Bau-lastverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist die gesicherte Löschwasserversorgung nachzuweisen. Über ein zur Prüfung einzureichendes Brandschutzkonzept ist der Nachweis zu führen, dass das Vorhaben den brandschutztechnischen Anforderungen gerecht wird. Dies betrifft insbesondere das Rauchabzugs- und Lüftungskonzept.
- Es ist bei der Planung zu beachten, dass Radien, Neigungen und Fahrgassen den Anfor-derungen nach den technischen Vorschriften genügen. Des Weiteren ist das Vorhaben in Übereinstimmung mit den nach LBauO erhöhten Anforderungen zum barrierefreien Bauen nach § 50 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 9 LBauO zu planen.
- Der Lageplan zum Baugenehmigungsverfahren ist durch eine öffentliche Vermessungsstel-le erstellen zu lassen.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Seitens des Straßenverkehrsamtes werden folgende Hinweise gegeben:

- Bei der Ausfahrt vom Bebauungsplangebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vor-handen sein.

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gemäß § 45 StVO) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperre, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

- **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern so zeitig wie möglich zu benachrichtigen und dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Der Munitionsbergungsdienst führt nach Auftragserteilung eine Lagebeurteilung vor Ort durch. Technische Details und der zeitliche Rahmen für die Durchführung der notwendigen Arbeiten müssen abgestimmt und koordiniert werden.

Im Anschluss daran wird eine Räumstrategie erarbeitet, gegebenenfalls wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern beauftragt. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen sind diese Arbeiten kostenpflichtig bzw. kostenfrei. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde sind in jedem Fall hinzuzuziehen.

Seitens des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

• **Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V**

Angesicht der Größe des Vorhabens müssen im Vorfeld der Baumaßnahme archäologische Untersuchungen stattfinden. Diese müssen durchgeführt werden, da durch die Erdeingriffe im Zuge der Bauarbeiten eine Zerstörung oder Veränderung des Bodendenkmals im Bereich des Eingriffs erfolgt. Der Verursacher des Eingriffs hat alle für die im Vorfeld der Bauarbeiten durchzuführenden Bergungs- und Dokumentationsarbeiten anfallenden Kosten zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für die Ermittlung des personellen und zeitlichen Volumens der notwendigen archäologischen Grabungsarbeiten bedarf es jedoch näherer Angaben zum Umfang des geplanten Eingriffs (Tiefenentrümmerung, Keller etc.) sowie zum Baugrund.

Nach Auswertung der Unterlagen und Ermittlung des Arbeitsumfanges für die archäologischen Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen ist dann mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege eine Vereinbarung abzuschließen, die die Durchführung der archäologischen Arbeiten im Vorfeld der eigentlichen Bauarbeiten vertraglich regelt.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 (1) DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 (6) DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].



Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

• **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung M-V**

Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

• **Belange der DB Services und Immobilien GmbH**

Der Stellungnahme der DB Services und Immobilien GmbH vom 06.06.2012 werden die folgenden Angaben entnommen:

„Die Planungsinteressen und Zukunftsoptionen der Deutschen Bahn AG werden durch die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2-1994 grundsätzlich nicht berührt.

Trotzdem ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich aktive Kabel und Versorgungsleitungen der Deutschen Bahn AG auch außerhalb des mittel- und unmittelbaren Bereichs der vorgenannten Strecke 6081 befinden. Eventuell vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und nicht zu beschädigen.

Inwieweit unter Umständen vorhandene aktive Anlagen- und Leitungsbestände der Deutschen Bahn AG den Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes 2-1994 berühren, muss deshalb im Zuge der weiteren Planungen durch den Planungsträger ermittelt werden.

Grundsätzlich ist bei den Planungen zum geänderten Bebauungsplan 2-1994 zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahnanlagen und -gelände kommt.“

• **Belange der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn der Auftraggeber zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage ist, ist das Unternehmen gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Dazu ist sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist der Kostenanfrage beizulegen.

• **Belange der E.DIS AG**

Im Plangebiet befinden sich Verteilungsanlagen der E.DIS AG. Bei der weiteren Vorbereitung objektkonkreter Planungen sind die Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen zu beachten:

- Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen
- Hinweise und wichtige Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen
- Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen

Für Fragen stehen im Regionalbereich die Mitarbeiter zur Verfügung.

• **Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V**

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGuS) Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten.

• **Belange der PrimaCom Berlin GmbH**

Eine Überbauung der Anlagen des Unternehmens ist nicht gestattet. Kreuzungen sind nur mit dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand statthaft. Die Kabel liegen in einer Tiefe von 0,4 m bis 0,6 m im Gehwegbereich und in 0,6 m bis 1,2 m Tiefe im Straßenkörper. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querstiche festzustellen.

Im Näherungsbereich der Kabel ist unbedingt Handschachtung erforderlich! Sollte dennoch ein Koax-Kabel beschädigt werden, wird um sofortige Benachrichtigung der PrimaCom unter der Telefonnummer 0385 2075243 gebeten.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Garantie übernommen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eventuelle Reparaturkosten nach dem Verursacherprinzip weiter berechnet werden. Bei abweichenden Verlegetiefen und Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der PrimaCom bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden (§ 254 BGB, Auflage 2002).

Sollten weitere Unterlagen benötigt werden, wird um eine erneute Anfrage mit den dazugehörigen Planungsunterlagen gebeten.

Zum Schutz der Medien ist das freigelegte Kabelwarnband nach Abschluss aller Arbeiten wieder ordnungsgemäß über die Trasse zu verlegen!

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von sechs Monaten, danach ist eine erneute Anfrage notwendig. Bei Rückfragen zum Planungsmaterial in Bezug auf den Leitungsverlauf ist unter der Telefonnummer 0172 3842184 gern Auskunft zu erhalten.

• **Belange des Polizeipräsidiums Neubrandenburg**

Hingewiesen wird darauf, dass keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen dürfen.

Erforderliche verkehrsrechtliche Anordnungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

• **Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Nach den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, sind bitte in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – nochmals zur Prüfung einzureichen.

• **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 c der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raums und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

• **Belange der GDMcom**

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage bei der GDMcom durchzuführen. Sofern im Zuge des Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in der genannten Angelegenheit. Anfragen sind bitte diesbezüglich an die GDMcom zu richten.

• **Hinweise aus den vorliegenden fachtechnischen Untersuchungen**

Bei der objektkonkreten Planung eines Parkhauses sind die Untersuchungsergebnisse und die Hinweise aus der schalltechnischen Untersuchung vom 17.09.2016 und aus der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 31.07.2017 sowie aus der Untersuchung zum Schattenwurf von August 2016 zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung wird durch die Konstruktion des Parkhauses bestimmt. „Voraussetzung sind ausreichende resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Diese sind in Abhängigkeit von den konkreten Bauplanungen so zu dimensionieren, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 6.1 für allgemeine Wohngebiete an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist nachzuweisen.“

Für die in der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung betrachtete Variante mit unterschiedlichen Öffnungsanteilen der Wandflächen der Außenfassaden wird ermittelt, dass die vorgesehene Fassadengestaltung mit differenzierten Öffnungsanteilen der Wandflächen „an der schützenswerten umliegenden Wohnbebauung weder am Tag noch in der Nacht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm führt“.

Für das geplante Parkhaus bezüglich des Schattenwurfs gilt, je größer der Abstand zwischen Parkhaus und Westfassade des Wohngebäudes Schulstraße 17 – 20, „desto günstiger ist dies für die Besonnungssituation des Wohngebäudes. Hinsichtlich der Beschattungsminimierung sollte die höchste Kante des geplanten Parkhauses möglichst entfernt von der Westfassade des Wohngebäudes Schulstraße 17 – 20 liegen. Ein ggf. vorgesehene Schrägdach müsste somit von West nach Ost geneigt sein“.

## 5.6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	4.268	100,00
Verkehrsflächen	3.534	82,80
- Straßenverkehrsfläche	705	16,52
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege)	287	6,72
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für das Parken	2.542	59,56
- davon im Baufeld	2.323	54,43
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	734	17,20
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	143	3,35
- öffentliche Grünflächen	591	13,85